

L'actualité immobilière

Chronique juridique de Me Patrick Blaser

Un arrêt du Tribunal fédéral confirme les règles du jeu

Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, mode d'emploi

Le Tribunal fédéral vient de rendre un arrêt de principe intéressant, puisqu'il précise les règles à suivre par un entrepreneur, dont les factures sont impayées, en vue d'obtenir l'inscription provisoire d'une hypothèque légale sur l'immeuble sur lequel les travaux ont été exécutés.

C'est dans le contexte du chantier du CEVA qu'une entreprise a saisi la justice d'une requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale, relative à des factures impayées, mais formellement contestées.

La question principale qui a été jugée par le Tribunal fédéral (ATF 5A_420/2014) était celle de savoir si l'entreprise avait, ou non, respecté le délai légal de quatre mois après l'achèvement des travaux pouvant lui permettre d'obtenir l'inscription provisoire d'une hypothèque légale à hauteur des montants impayés.

Dans le cadre de son arrêt, le Tribunal fédéral a notamment précisé ce qu'il fallait entendre par l'achèvement des travaux et quelles preuves l'entrepreneur devait apporter à ce propos.

Quels entrepreneurs peuvent-ils bénéficier de l'hypothèque légale?

Selon l'art. 837 al. 1 chiffre 3 de Code Civil (CC), dans sa nouvelle teneur depuis le 1er janvier 2012, peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale les artisans et entrepreneurs, ou leurs sous-traitants, qui ont effectué des travaux de:
- construction ou de destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages,
- montage d'échafaudages,
- sécurisation d'une excavation,
- tous autres travaux semblables.

Et cela dans la seule mesure où ces artisans et entrepreneurs ont fourni:
- des matériaux et du travail,
- ou du travail seulement.

L'artisan et l'entrepreneur peuvent faire valoir leur droit sur l'immeuble sur lequel ils ont œuvré et cela que leur mandant et débiteur soit:
- le propriétaire foncier,
- un artisan ou entrepreneur,
- un locataire,
- un fermier,
- ou toute autre personne ayant un droit sur l'immeuble.

Dans quel délai l'hypothèque légale doit-elle être demandée?

L'inscription d'une hypothèque légale peut déjà être requise au moment de la conclusion du contrat (art. 839 al. 1 CC). En tout état, l'hypothèque légale doit avoir été obtenue, c'est-à-dire inscrite au Registre foncier, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC).

Il est par conséquent fondamental que la date de l'achèvement des travaux soit précisément identifiée, pratiquement au jour près!

Qu'entend-on par «achèvement des travaux»?

Selon le Tribunal fédéral, il y a «achèvement des travaux» quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable.

Ne sont des travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, et non les prestations commandées en surplus sans qu'on puisse les considérer comme entrant dans le cadre élargi du contrat.

Des travaux de peu d'importance ou accessoires, différés intentionnellement par l'artisan ou l'entrepreneur, ou encore

des retouches (remplacement de parties livrées, mais défectueuses; correction de quelques autres défauts), ne constituent pas des travaux d'achèvement.
Lorsque des travaux indispensables, même d'importance secondaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut être tenu pour achevé. Des travaux nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, même de peu d'importance, constituent donc des travaux d'achèvement.
Les travaux sont ainsi appréciés selon un point de vue qualitatif, plutôt que quantitatif.
Le délai légal de quatre mois commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la facture, même si cet élément peut constituer un indice de la fin des travaux.
Il s'ensuit que lorsque des travaux déterminants sont encore effectués après la facturation et ne constituent pas des travaux de réparation ou de réfection consécutifs à un défaut de l'ouvrage, ils doivent être pris en compte pour le *dies a quo* du délai.

Quelle procédure judicaire suivre?

L'artisan ou l'entrepreneur qui s'estime légitimé à solliciter l'inscription d'une hypothèque légale doit saisir le Tribunal de première instance d'une requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale, par voie de procédure sommaire.
Saisi d'une telle requête, le juge doit statuer rapidement afin de ne pas mettre en péril la validité de



▸ **Il vaut mieux acquitter ses factures et éviter l'hypothèque légale…**

l'inscription provisoire de l'hypothèque légale qui doit impérativement être inscrite au Registre foncier dans le délai de quatre mois dès l'achèvement des travaux. Vu la brièveté de ce délai, le juge statue dans un premier temps sur la base de la requête et sans audition des parties.
Si la condition du délai de quatre mois lui parait réalisée, le juge autorise l'inscription provisoire de l'hypothèque légale, dans la mesure où les autres conditions prévues par la loi le sont également.
Le juge ne peut refuser l'inscription provisoire que si l'existence du droit à l'inscription définitive du droit de gage lui parait d'emblée exclue ou hautement invraisemblable. En cas de doute, c'est-à-dire lorsque les conditions de l'inscription sont incertaines, le juge doit tout de même ordonner l'inscription provisoire. Le doute doit par conséquent toujours profiter à l'hypothèque légale!
Dans ce contexte, selon le Tribunal fédéral, le juge tomberait dans l'arbitraire s'il devait rejeter la requête en présence d'une situation de fait ou de droit mal élucidée, qui mériterait un examen plus ample que celui auquel il peut procéder dans le cadre d'une instruction sommaire.

Travaux exécutés dans le cadre du chantier du CEVA

Dans le cas d'espèce, lié au chantier du CEVA, les différentes juridictions saisies (Tribunal de première instance, puis Cour de Justice et enfin Tribunal fédéral) ont toutes débouté l'entreprise de sa requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale, au motif, notamment, que le délai de quatre mois dès l'achèvement des travaux n'avait été respecté.
En effet, il n'était indiqué dans aucune des factures produites par l'entreprise requérante quelle était la date de réalisation des travaux facturés. A ce propos, le Tribunal fédéral rappelle que ce n'est pas la date d'établissement de la dernière facture qui permet de faire partir le délai de quatre mois, mais bien celui de l'achèvement des travaux.
Par ailleurs il appartient à l'entreprise requérante de prouver ce dernier point, ou tout le moins à le rendre suffisamment vraisemblable. Or dans le cas d'espèce, les tribunaux ont considéré que l'entreprise requérante n'avait pas apporté cette preuve.
Il en résulte que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale avait été obtenue, à titre superprovisionnel, postérieurement au délai de quatre mois faisant suite à l'achèvement des travaux.
C'est par conséquent à bon droit, selon le Tribunal fédéral, que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale ne pouvait pas être validée par voie de mesures provisionnelles.
Il ressort de cet arrêt que les entrepreneurs exposés au non-paiement de leurs factures doivent impérativement veiller à pouvoir être en mesure d'établir à quelle date exacte ils ont achevé les travaux pour lesquels ils ont été mandatés. A défaut, ils pourraient être déboutés de leur droit à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale.
En tout état, et par précaution, il est de surcroit conseillé aux entrepreneurs de ne pas attendre les derniers jours pour faire valoir leurs droits à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale. ■

Patrick Blaser
Avocat associé
de l'Etude Borel & Barbey, Genève
patrick.blaser@borel-barbey.ch